

Malmö 2023-12-20

ju.remissvar@regeringskansliet.se

Remissvar angående Remiss från Justitiedepartementet - Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

MKB har tagit del av utredarens betänkande till utredningen *Åtgärder för tryggare bostadsområden* samt *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor* och lämnar härmed bolagets synpunkter på förslagen.

Åtgärder för tryggare bostadsområden

Inledning

Inledningsvis vill MKB betona vikten av utredningens uppdrag. Ändringar i hyreslagstiftningen som innebär fler möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyreskontrakt på grund av brottslighet som påverkar kringboende har efterfrågats av flera aktörer, däribland MKB, en längre tid. På så sätt riktas större fokus på hyresgästkollektivets rätt till trygghet.

Det bör samtidigt framhållas att uppsägning av kontrakt är en utväg som används när inga andra alternativ är möjliga, och att merparten av arbetet för att hålla områden trygga, trivsamma och attraktiva främst sker genom förebyggande arbete. Att det behövs ytterligare verktyg när detta inte räcker till är dock uppenbart, och därför välkomnar MKB i stort utredningens förslag.

Övergripande är MKBs uppfattning att utredningens förslag ger hyresvärdar fler möjligheter att agera tidigare och på andra sätt än vad som är möjligt idag. Samtidigt är det tydligt att praxis kommer bli avgörande i många fall.

Sammanfattning

MKB välkomnar utredningens slutsatser och bedömer att förslagen kommer ge bolaget ytterligare verktyg att upprätthålla trygga bostadsområden.

- MKB delar den bild som läggs fram i utredningens kartläggning.
- Arbetet för att säkerställa trygga och trivsamma områden sker främst genom förebyggande insatser och en god förvaltning. I de fall där det inte räcker behövs dock utökade verktyg, vilket MKB bedömer att utredningens förslag ger.
- MKB välkomnar den generella förskjutningen av intresseavvägning som utredningen föreslår och som innebär att kringboendes rätt till trygghet prioriteras i större utsträckning.

- Bolaget finner att de förslag till lagändringar som läggs fram utökar möjligheterna att upprätthålla trygghet. Dock är det i flera fall svårt att bedöma effekten av förslagen eftersom tillämpningen kommer vara avgörande.
- Det är positivt att utredningen specifikt tittar på ordnade förhållanden vid inneboende eftersom MKBs erfarenhet är att nu gällande regler ofta inte är tillräckliga. Även här är det svårt att bedöma effekten av förslagen innan ärenden har avgjorts i rätten.

Kartläggning

I en kartläggning av problembilden avseende hur bostadsområden drabbas av brottslighet konstaterar utredningen till exempel att andelen som upplever otrygghet i sitt bostadsområde är större hos dem som bor i hyreslägenheter än i andra boendeformer. Det är en bild som MKB delar, särskilt kopplingen till utsatta områden, vilket föranleder att bolaget lägger resurser på att öka tryggheten.

Detta sker främst genom förvaltningens vardagliga arbete i bostadsområden som handlar om att det ska vara helt, rent, snyggt och tryggt i områdena. Förebyggande arbete för att exempelvis ge barn och unga möjlighet till en meningsfull fritid, läxhjälp och sommarjobb är likaså viktiga insatser som krävs för att stärka områden och göra dem trivsamma och trygga. Arbetsmarknadsinsatser och andra satsningar för att öka den socioekonomiska blandningen i bostadsområden är också viktiga parametrar.

I de fall otrygghet etableras som en följd av brottslighet behövs emellertid andra verktyg, vilket gör utredningens förslag mycket viktiga.

Kommentarer kring förslagen

Förslagets utgångspunkt – förskjutning av intresseavvägning (avsnitt 5.1)

MKB är enig i att en förvärrad problembild gällande brottslighet som påverkar bostadsområden motiverar att hyreslagstiftningen i större utsträckning ska prioritera övriga boendes rätt till trygghet. Mycket riktigt är det ett fåtal som begår brott eller stör på ett allvarligt sätt medan flertalet sköter sig och vill ha en trivsam och trygg boendemiljö.

Inte minst vad gäller barns och ungas rätt till trygghet och goda uppväxtvillkor är förändringar i hyreslagstiftningen viktiga.

Vidare håller MKB med utredningen om att fastighetsägare har en viktig roll i det brottsförebyggande arbetet, bland annat i kraft av sin närvaro och med ansvar för fastigheter. Här vill bolaget dock påtala att ansvaret har sina tydliga begränsningar och att det är viktigt att fastighetsägare inte påtar sig en roll som egentligen ska åläggas polis- och rättsväsendet samt andra delar av det offentliga. Bostadsbolag kan och ska göra mycket för att upprätthålla trygga områden och det är viktigt med utökade verktyg. Samtidigt kan nyttjandet av sådana verktyg innebära påfrestningar på medarbetare som möter hyresgäster eller som ska driva rättsfall.

MKB har exempelvis tidigare påpekat att vittnesmål från medarbetare i bolaget innebär en påfrestning samt att det vore rimligt att bolaget som helhet skulle kunna stå bakom inlagor till rätten snarare än enskilda medarbetare. Bolaget har också tidigare på grund av säkerhetsskäl behövt sköta kundkommunikation och rättsprocesser via ombud.

Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen (avsnitt 5.2)

MKB delar uppfattningen att det är av stor vikt att fastighetsägare tar ett långsiktigt ansvar för hur de egna bostadsområdena utvecklas. En god fastighetsförvaltning och insatser, sociala och fysiska, som leder till trivsamma och därmed attraktiva bostadsområden påverkar i förlängningen fastighetsvärden vilket borde vara ett tillräckligt incitament i sig. Samtidigt kan sådana satsningar på kort sikt vara kostsamma och det är också tydligt att arbetet för trygghet skulle kunna förstärkas hos många fastighetsägare.

Därför är det troligtvis relativt träffsäkert att låta trygghetsskapande åtgärder påverka förvaltningskvalitet i högre grad. MKB är enig med utredningen i att en eventuell förstärkning av trygghetsskapande åtgärders påverkan på hyressättningen hanteras av hyresmarknadens parter.

Tryggheten inom fastigheten – bristande skötsamhet (avsnitt 5.3)

Utredningens förslag om att skärpa hyresgästens skyldighet att bevara trygghet inom fastigheten genom att lägga till *trygghet* i begreppet *sundhet, ordning och gott skick* i §25 är välkommet (med bristande skötsamhet som uppsamlade begrepp). Här syns en tydlig förskjutning vad gäller intresseavvägning till fördel för den majoritet av hyresgäster som sköter sitt boende. Att skärpningen även gäller lokalhyresgäster är positivt. Precis som utredningen konstaterar påverkas hela bostadsområden mycket av hur lokaler i området nyttjas.

En helhetsbedömning ska avgöra huruvida förpliktelsen åsidosatts. Hur beteendet har påverkat tryggheten ska ligga till grund för en sådan avvägning snarare än vilken typ av agerande som ligger bakom. Övergripande kan MKB konstatera att så länge praxis inte finns är det fortsatt oklart vilken tyngd föreslagna ändringar kommer ha. Detta gäller även bevisbördan, vilket kommenteras längre ner.

Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser (avsnitt 5.4)

MKB välkomnar föreslagna ändring i §25a som innebär att krav på rättelseanmaning tas bort även vid *särskilt allvarlig* bristande skötsamhet, exempelvis vid hot eller våld mot hyresvärderna. Det finns en logik i att hantera detta likadant som särskilt allvarliga störningar eftersom ett sådant åsidosättande av förpliktelser hos hyresgästen har stor inverkan på omgivningen.

Snabbare processer är av stor vikt, inte minst eftersom både medarbetare och boende påverkas när situationer eskalerar till följd av en uppsägning, vilket ofta är fallet. För att skydda medarbetare och boende samt värna viljan hos fler att delta i processer och exempelvis vittna är det avgörande att processerna kan leda till beslut inom rimlig tid.

Brott likställs med störning (avsnitt 5.5)

Ett bostadsområde är mer än enskilda lägenheter och allmänna utrymmen i fastigheter. Därför ser MKB mycket positivt på att utredningen tar ett helhetsgrepp och i §25 2 st. föreslår att brottslighet som leder till en försämring av närmiljön ska kunna ligga till grund för uppsägning. Det är uppenbart att beteenden och handlingar som påverkar ett helt bostadsområde mycket negativt har stor betydelse för hyresgästers trivsel och trygghet, inte minst vad gäller barn och unga. MKB anser det vara fullt rimligt att brottslighet som har en inverkan på närmiljön för andra ska kunna ligga till grund för uppsägning. Att även återkommande brottslighet med lägre straffvärde, exempelvis narkotikaförsäljning och återkommande skadegörelse, ska falla under kategorin är välkommet.

Under Författningskommentar (kap 10) lyfter utredaren också en viktig aspekt kopplat till händelser då en hyresgäst drar på sig en hotbild som drabbar omgivningen, vilket i hög grad kan anses vara en försämring av närmiljön. Att en kriminellt belastad person begår brott som leder till hämndaktioner är något som har drabbat MKBs fastigheter. I ett sådant fall som bolaget nyligen drev ansåg Hyresnämnden inte att hyresgästen kunde sägas upp, på grund av att personer i hushållet inte hade begått brott i närområdet. Även Svea hovrätt gjorde samma bedömning. Eftersom en andra uppsägning då MKBs ombud tillämpade generalklausulen aldrig prövades i Hyresnämnden är det ännu oklart om nuvarande lagstiftning skulle kunna ge stöd för en sådan uppsägning. Tydligt är åtminstone att en ändring enligt utredningens förslag högst troligt hade inneburit bättre förutsättningar. Tilläggas bör också att det inte är ovanligt att det inte är hyresgästen själv, utan andra som bor i hushållet, som står för sådan brottslighet.

Igen blir frågan om beviskrav aktuell, exempelvis vid drogförsäljning i närområdet. Det är fullt rimligt att fastighetsägare ska behöva hänvisa till exempelvis väckt åtal eller domar. För att åtgärder ska kunna vidtas inom rimlig tid bör exempelvis ett förundersökningsprotokoll kunna ligga till grund. Praxis kommer ge ytterligare klarhet, men det borde finnas utrymme för ett förtydligande av lagstiftaren av vad som kan tänkas vara godtagbart som grund för uppsägning.

Det är positivt att utredningen inte föreslår ett statiskt avstånd för att avgöra vad som får anses vara närmiljö eller närområde. Det är rimligt att från fall till fall kunna bedöma hur närmiljön påverkas av de handlingar som är aktuella.

Tidigare har MKB påtalat att det vore rimligt att brott som har med bostadsförhållandet att göra men som sker på en annan geografisk plats ska kunna ligga till grund för uppsägning. Till exempel om en hyresgäst skulle ge sig på en medarbetare hos hyresvärden eller en granne. Utredningen föreslår att ovan nämnt scenario som riktas mot boende i omgivningen bör kunna ses som en störning som kan leda till uppsägning. MKB menar att angrepp mot bostadsbolags medarbetare också bör kunna ligga till grund.

Att krav på rättelseanmaning undantas även här är fullt rimligt av tidigare nämnda skäl.

Hyresgästens tillsynsansvar (avsnitt 5.6)

Enligt utredningens förslag skärps tillsynsansvaret genom att vissa brott likställs med störningar, vilket utvidgar ansvaret i jämförelse med nuvarande lagstiftning.

Det är mycket vanligt att brott och störningar i bostadsområden begås av boende som inte står på hyreskontraktet. Det innebär stora svårigheter att komma åt problematik som anhöriga, inneboende eller andra besökande orsakar. Förslagen som gäller tillsynsansvar är därmed fullt nödvändiga för att utredningens övriga förslag ska kunna ha en bred verkan.

Utredningen föreslår att hyresgäster ska vara skyldiga att vidta åtgärder när denne har skäl att misstänka att personer i hushållet begår brott i närområdet, till exempel efter påpekande från polis, fastighetsägare, skola eller socialtjänst. Det ger också fastighetsägare ett verktyg att påtala när något inte står rätt till.

MKB arbetar förebyggande för att uppsägning av hyresgäster inte ska behöva ske. Att hyresvärderna underrättar hyresgäster om att störningar sker som kan äventyra bostadskontraktet bör kunna leda till att berörd hyresgäst vidtar åtgärder som gör att störningar upphör, exempelvis att ta hjälp av socialtjänst eller låta inneboende flytta ut.

MKB ser det som naturligt att tillsynsansvaret även fortsättningsvis innefattar minderåriga barn och att vårdnadshavare precis som tidigare har ansvar för att vidta åtgärder när barn i hushållet står för störningar. Uppsägningar som innefattar barn ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt och sker i undantagsfall hos MKB. När ett uppsägningsärende påverkar barn sker det alltid i ett direkt samarbete med vräkningsförebyggande gruppen inom Arbetsmarknads- och socialförvaltningen på Malmö stad. Ansvar för planen för hur hushållet får sitt bostadsbehov tillgodosett ligger på Arbetsmarknads- och socialförvaltningen och kommunen.

Förverkande på grund av brott i lägenheten (avsnitt 5.7)

MKB ser mycket positivt på förslaget att i §42 punkt 12 ta bort kravet på att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet samt att brottsligheten ska präglas av affärsmässighet för att uppsägning ska kunna bli aktuell. Istället ska det räcka att lägenheten används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. I praktiken kommer en sådan ändring innebära större möjlighet att stävja otrygghet när brott begås i fastigheter. Bestämmelsen bör också gälla i de fall utomstående utför, förvarar eller nyttjar någon annans lägenhet. Ändringen bör även gälla de fall då lägenheten används för att begå folkbokförningsbrott och olika former av välfärdsbrottslighet. Sett till de avvägningar som utredningen gör i övrigt borde det vara logiskt att även se sådan brottslighet som grund för uppsägning.

Tidigare har MKB påpekat behov av att låta förvaring av vapen, sprängmedel eller narkotika i lägenheter omfattas av lagstiftningen. Så har nämligen inte varit fallet enligt praxis. Att såväl allvarliga brott som upprepad brottslighet av mindre allvarlig karaktär ska omfattas är positivt.

Hyrestvister gällande särskilt allvarliga brister ska handläggas skyndsamt (avsnitt 5.8)

Förslaget att även hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet samt användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt välkomnas. Precis som MKB och många andra fastighetsägare tidigare påpekat är det av stor vikt att beslut om uppsägning fattas så fort som möjligt eftersom situationer lätt kan eskalera vid en uppsägning. Att ärenden hanteras skyndsamt skulle dessutom troligen öka grannars incitament att exempelvis ge vittnesmål om störningar när det är aktuellt. Ett problem idag är att det händer att hyresgäster inte vill vittna av rädsla för en förvärring av situationen eller att vittnesmålet ändå inte leder till en uppsägning. En skärpning av hyreslagstiftningen i kombination med en mer skyndsamt handläggning skulle råda bot på en del av de problemen.

Utökad information till hyresgäster som brister i skötsamhet (avsnitt 5.9)

Utredningen föreslår att hyresvärden vid bristande skötsamhet ska vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Det vill säga i situationer där hyresgästen brister i trygghet, sundhet, ordning och gott skick. Sådan information bör också kunna ha funktionen att hyresgästen även vid bristande skötsamhet kan förstå allvaret i situationen och att beteendet skulle kunna leda till uppsägning. MKB är positiva till förslaget som därmed skulle kunna utgöra ytterligare en faktor för att oönskat beteende ska upphöra utan att en uppsägning behöver ske.

Det är också positivt att underrättelse ska lämnas till socialnämnden.

Gällande beviskrav (avsnitt 5.10)

Som påpekat tidigare finns svårigheter kopplat till beviskrav och vittnesuppgifter från såväl boende som medarbetare. Utredningen lyfter också dessa svårigheter men landar i att inte föreslå någon sänkning i beviskrav.

Ska utredningens förslag ha någon betydelse i verklig mening krävs att beviskraven inte är oöverstigligen. Hur lagstiftningen kommer tillämpas i rätten återstår att se.

Kommentarer kring ordnade förhållanden vid inneboende

Reglerna om inneboende förtydligas (avsnitt 6.1)

MKB delar utredningens slutsatser att reglerna för inneboende missbrukas på olika sätt, och välkomnar därför den ändring som föreslås i §41. Enligt nuvarande lagstiftning ska hyresvärdar kunna leda i bevis att en inneboendesituation är till men för bolaget. Det är ett högt ställt krav, vilket speglas i att MKB hittills inte har grundat uppsägningar på detta. Utredarens förslag att rätten att inrymma inneboende endast ska gälla så länge det inte sker på ett sätt som hyresvärden skäligen inte ska behöva godta är därför välkommet.

Det är dock svårt att redan nu bedöma om föreslagna ändringar kommer vara tillräckliga eftersom utredningens förslag endast ska ge ledning, med ingången att ytterligare klargöranden väntas i praxis. MKB föreslår därför, till skillnad från utredningen, att hyresvärdar i hyresavtal ska kunna begränsa hur många utomstående som får inrymmas i en lägenhet.

Sedan 2018 har MKB en egen avdelning i bolaget som är till för att motverka och komma till rätta med olovlig andrahandsuthyrning, som en hel del inneboendesituationer faktiskt handlar om. Drygt 1 000 lägenheter i MKBs bestånd har återförts till den ordinarie hyresmarknaden på det sättet. Det är bolagets bedömning att det arbetet skulle underlättas av utredningens förslag i kombination med det tillägg som MKB föreslår.

Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas (avsnitt 6.2)

Utredningen föreslår att rätten till tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn ska kompletteras och utöver besiktning av mer teknisk karaktär även omfatta hur lägenheten används. MKB delar bedömningen att den typen av tillsyn kan vara befogad även i fall där fastighetsägaren exempelvis misstänker oegentligheter i hur lägenheten används.

Kommentarer kring övriga förslag (kapitel 7)

MKB ser positivt på att bestämmelser gällande betalning av hyra moderniseras. Även språkupdateringar välkomnas.

Övriga kommentarer

Ökade kostnader vid hantering av omfattande störningar

Det är inte ovanligt att störningshantering från hyresvärdens sida innebär merkostnader i olika grad. Särskilt efter en uppsägning kan det störande beteendet eskalera, vilket i sin tur ökar behovet av hantering ytterligare. Några exempel som MKB erfarit är bevakning av säkerhetsbolag för att säkra trygghet för grannar (i något fall dygnet runt under en period), pausad uthyrning av närliggande lägenheter på grund av säkerhetsrisk, inställda visningar på grund av hotbild, dubbel bemanning i den egna personalen samt andra trygghetsåtgärder i området. Idag kan hyresvärderna debitera kunden för skadegörelse, men i allvarliga fall som innebär andra typer av merkostnader anser MKB att det vore rimligt att den kund som sägs upp också kan bli ersättningsskyldig för sådana kostnader. Något sådant skulle kunna fungera som incitament till skötsamhet och möjligen bidra till att ett eskalerande beteende inte sker.

Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Förslagen

En skälighetsbedömning i förverkandefrågor (avsnitt 6.2)

Det är mycket ovanligt att MKB tillämpar förverkandegrund, särskilt i fall som rör våld i nära relationer. MKB ser det inte som orimligt att utvidga utrymmet för att ta hänsyn till en brottsutsatt hyresgästs situation i sådana fall.

Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal (avsnitt 6.3)

Ansatsen utredningens förslag om att ge våldsutsatta stöd till en egen bostad är god. Detta kan göras på flera sätt. Ett exempel är bostadsbolags samarbete med kommunen där sociala hyreskontrakt (där kommunen hyr ut lägenheten i andrahand) kan erbjudas parallellt med stöd från socialtjänst, med målet att personer ska kunna överta hyreskontraktet. Att tillåta

intern omflyttning för utsatta personer är ytterligare ett verktyg som innebär ett förstahandskontrakt.

Vad gäller förslaget om att förstärka förutsättningarna för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster (avsnitt 6.3.4) kan det vara svårt för en hyresvärd att avgöra om "störningar, vanvård eller dylika hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last" verkligen har ett samband med att personen har utsatts för våld i nära relationer eller ej. MKB ser en risk för viss godtycklighet i sådan bedömning.

MKB är positiv till utredningens förslag om att möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi ska förstärkas, om de exempelvis har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende (avsnitt 6.3.5). Det vore välkommet om fler hyresvärdar tar ansvar för en större del av befolkningens bostadsbehov genom att tillåta ekonomiskt bistånd i inkomstkraven.

Malmö som ovan



Marie Thelander Dellhag
vd



Jonas Stark
affärsutvecklingschef